

MISSION EXCLUSIVE DE RECHERCHE D'ACQUEREUR

Dans les 14 jours calendriers à compter du lendemain de la signature du présent contrat, le consommateur a le droit de se rétracter de son engagement, sans frais, à la condition qu'il en informe l'agent immobilier. Toute clause par laquelle le consommateur renoncerait à ce droit est frappée de nullité. En ce qui concerne le respect du délai, il suffit que la notification soit envoyée avant l'expiration de ce dernier

Le consommateur (commettant) peut, après la reconduction tacite d'un contrat de service à durée déterminée, résilier le contrat à tout moment, sans indemnité, au terme d'un délai de préavis déterminé dans le contrat, sans que ce délai ne puisse être supérieur à un mois pour un contrat initialement signé pour 3 mois maximum et à deux mois pour un contrat dont la durée initiale est supérieure à 3 mois. Sauf renonciation notifiée par courrier recommandé à l'autre partie au minimum un mois avant l'échéance prévue à l'article 2 (le **10 / 07 / 2026**), le présent contrat sera prolongé tacitement pour une durée indéterminée et ce aux mêmes conditions. En ce cas, chacune des parties pourra mettre fin au contrat sans frais et à tout moment moyennant le préavis d'un mois ou deux mois notifié par lettre recommandée à l'autre partie.

Entre le(s) soussigné(s) :

Pour la / les personne(s) physique(s) :

Nom(s) et prénom(s) : **Simona Ferretti**

Domicile : **Rue Vanderstichelen 64 – 1080 Bruxelles.**

Gsm : **0474 26 22 36** Email : **ferretti@skynet.be**

Lieu et date de naissance : **Rome 08/02/1964**

Etat civil : **Mariée**

N° CI ou RN : **64 02 08 526 10**

Nom(s) et prénom(s) : **Giuseppe d'Alessandro**

Domicile : **Square Georges Marlow 22 à 1180 Bruxelles**

Gsm : **0474 03 38 06** Email : **josedal65@me.com**

Lieu et date de naissance : **Naples le 06/10/1965**

Etat civil : **Marié**

N° CI ou RN : **65 10 06 535 41**



Pour les personnes morales :

La personne morale :

valablement représentée par

agissant en qualité de, dont le siège social est

situé

N° de téléphone/gsm/E-mail

BCE n°

Agissant en qualité de propriétaire(s) ou de mandataire(s), et, le cas échéant, certifiant disposer des pouvoirs requis pour procéder à la vente, Ci-après dénommé(s) « le commettant » et s'engageant solidairement aux obligations des présentes.

Et

L'agence immobilière **INSIDE PROPERTIES SRL** – siège social : avenue Vnderaey, 159A à 1180 Bruxelles – siège d'exploitation : avenue Louise, 523 à 1050 Bruxelles - BE 0721 493 621 – AXA : BE44 7512 0970 4845 – email : hello@inside-properties.be – mobile : +32 (0) 477 19 23 29 & +32 (0) 475 907 028

Représentée par Cédric Maes et Arnaud Badjou. Agréés IPI, sous les n° 503 965 – 502 709 et assurés auprès de la SA AXA BELGIUM (730.390.160).

Ci-après dénommé « l'agent immobilier »

Il est convenu :

Article 1 : objet de la convention : mission de l'agent immobilier & prix de vente souhaité

1.1. Mission de l'agent immobilier

Le commettant charge l'agent immobilier, qui accepte, de rechercher un acquéreur pour le bien immobilier (brièvement décrit ci-après) :

Appartement en duplex situé au 3^{ème} et 4^{ème} étage au 22 square Georges Marlow à 1180 Uccle comprenant également une cave.

L'agent immobilier est habilité, en exclusivité, à rechercher un acquéreur pour le bien décrit ci-dessus sans être mandaté pour signer et/ou conclure la vente au nom du propriétaire.

Le propriétaire-vendeur déclare ne pas être engagé avec un tiers et/ou un autre agent Immobilier à la prise d'effet des présentes et ne réalisera aucune démarche personnelle et par L'intermédiaire d'un tiers au présent contrat pour rechercher un acquéreur. Le propriétaire s'engage également à ne pas vendre le bien sans intervention de l'agent immobilier pendant la durée de la mission.



L'agent immobilier s'engage à exécuter sa mission avec professionnalisme, dans le respect des dispositions réglementaires et déontologiques.

L'agent immobilier prendra en charge toutes les publicités, de visite de l'immeuble et d'opérations marketing en vue d'annoncer la vente du bien d'une manière optimale (photos, panneaux, visite, site internet).

La publicité du bien sera, notamment et sans que cette liste ne soit exhaustive, réalisée via immoweb, Facebook, Instagram et sa base de données d'acheteurs potentiels.

L'agent immobilier décline toute responsabilité pour tout acte de malveillance, d'effraction, de vol, d'incendie, de dégradations, des effets du gel, etc ... dans le bien mis en vente et n'est donc pas gardien de ce dernier.

De la même manière, la responsabilité de l'agent immobilier ne pourrait, en aucune façon, être engagée pour tout dommage qui serait la conséquence d'information(s) erronée(s) et/ou dissimulée(s) par le commettant quant au bien offert à la vente.

Le commettant autorise à l'agent à prendre, à son nom et pour son compte, toutes les informations utiles en vue de la vente auprès des autorités compétentes, des administrations et des banques de données privées, pour autant que celles-ci lui soient accessibles

1.2. Prix de vente souhaité du bien

Le commettant souhaite vendre son bien au prix minimum de **FAIRE OFFREC** (honoraires de l'agence inclus).

Le prix de présentation du bien au public est fixé à **885.000,00€** (honoraires de l'agence inclus)

Le prix estimé par l'agent immobilier et donné à titre indicatif est de **885.000,00€** (honoraires de l'agence inclus)

Le prix est une donnée variable et est donc, moyennant l'accord préalable des parties constaté par mail, sms et/ou tout autre support durable, susceptible de modifications

Article 2 : Durée de la mission et clause de résiliation anticipée

2.1. Les parties conviennent que le contrat est conclu pour une durée déterminée de **6 mois** (maximum 6 mois) prenant cours à dater de la signature de la présente mission.

A défaut de préavis adressé par l'une ou l'autre des parties un (1) mois avant l'échéance, le présent contrat sera prolongé par tacite reconduction aux mêmes conditions pour une durée indéterminée. En ce cas, chacune des parties pourra y mettre fin sans frais et à tout moment moyennant :

- un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée à l'autre partie si la durée initiale de la mission est de maximum 3 mois.
- un préavis de deux mois notifié par lettre recommandée à l'autre partie si la durée initiale de la mission est supérieure à 3 mois.

2.2 Avant que le contrat ne soit reconduit tacitement, le commettant a le droit de mettre fin immédiatement au contrat à tout moment, et sans motif, moyennant le paiement à l'agent d'une indemnité de résiliation basée sur la rémunération qui serait due à l'agent par application de l'article «Honoraires de l'agence» et calculée sur le prix de présentation public au moment de la résiliation.



3

Cette indemnité est équivalente à 50 % (maximum 50 %) si la résiliation anticipée intervient pendant les 3 premiers mois de la signature et à 25 % (maximum 25 %) si la résiliation anticipée intervient après les 3 premiers mois de la signature. Si l'immeuble est vendu endéans un délai de 6 mois prenant cours à dater de la résiliation anticipée de la convention, l'indemnité due par le commettant sera équivalente à 75 % (maximum 75%) de la rémunération de l'agent, sans préjudice de l'article 3.3.

Dans l'hypothèse avérée où l'agent ne pourrait faire visiter le bien, pour des raisons propres au commettant, à l'occupant du bien (par exemple : accès à l'immeuble, absence du client, absence du locataire, congés, etc.), en cas de force majeure ou de circonstances imprévisibles (article 5.74 du code civil), pendant une période ininterrompue de 10 jours au moins, la durée de la présente convention sera prolongée pour une période égale à la période de la suspension


Article 3 : Frais & Honoraires de l'agence

3.1.1. Pour l'accomplissement de sa mission, l'agent immobilier percevra une rémunération de 4 % htva, calculée sur le prix de vente obtenu et/ou accepté par le commettant.

Ces honoraires comprennent, entre autres, les services suivants :

- Coordination et évacuation complète du contenu de la maison à nos frais exclusifs (en ce compris les frais de logistique et de déménagement) ;
- Aménagement, décoration et végétalisation sur mesure de la maison et ce dans son entièreté (home staging) en vue d'une présentation optimale et « coup de cœur » ;
- Nettoyage en profondeur intérieur et extérieur ;
- Collecte des informations utiles et légales + démarches administratives ;
- Campagnes de promotion sur les canaux digitaux et auprès de nos clients acheteurs ;
- Organisation des visites et négociation ;
- Suivi étroit et accompagnement entre l'offre signée et l'acte authentique de vente.

3.1.2. En cas de vente à un prix supérieur ou égal à **915.000,00€**, l'agent immobilier percevra une rémunération supplémentaire de 1% htva.

3.2 Les honoraires sont dus dès que l'agent immobilier a rempli sa mission ~~en ayant recueilli une offre d'achat écrite ferme, valable et irrévocable à un prix conforme au souhait du commettant et/ou à l'annonce de mise en vente (prix de présentation au public) et/ou la signature d'un compromis de vente (prix accepté)~~. Les honoraires sont exigibles, ~~au plus tard~~, à la signature de l'acte authentique. Le commettant autorise dès à présent et irrévocablement tout Notaire instrumentant à prélever sur le prix de vente le montant des honoraires + TVA à l'agent immobilier et à les lui verser, au plus tard, le jour de la signature de l'acte authentique. 

3.3 L'intégralité des honoraires sont dus à l'agent si, dans les six mois suivant l'expiration du contrat, le bien est vendu à une personne avec laquelle l'agent a été en contact dans le cadre de l'exécution de sa mission. L'agent communiquera au commettant le nom des candidats acquéreurs avec lesquels il a été en contact et auxquels il a fourni des renseignements précis et individuels, endéans sept jours ouvrables à dater de l'expiration du contrat. En cas de vente ultérieure à l'un de ces amateurs, le commettant sera tenu d'en aviser l'agence (par lettre recommandée) et de lui verser les honoraires convenus.

Si aucun candidat acquéreur, s'étant engagé fermement à acquérir, n'est trouvé par l'agent, le commettant ne sera redevable d'aucune rémunération. Si la vente n'est pas finalisée en raison de la réalisation d'une condition, totalement indépendante de la volonté du commettant, aucune rémunération n'est due à l'agent.

Dans les deux cas, le commettant restera néanmoins redevable à l'agent immobilier du coût pris en charge par l'agent immobilier pour l'obtention des attestations et documents repris à l'annexe 1 des présentes

Article 4 : Obligation d'information de l'agent immobilier envers le commettant et protection de la vie privée (RGPD)

L'agent informera le commettant au moins une fois par mois de l'exécution de sa mission. (choisir une formule)

Par mail à l'adresse suivante : **josedal65@me.com & ferretti@skynet.be**

Par sms ou Whatsapp au numéro suivant : **0474 03 38 06 & 0474 26 22 36**

Les données à caractère personnel communiquées à l'agence immobilière sont destinées à la bonne exécution de la mission confiée et au respect des obligations légales. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission (certIFICATEURS, Notaire(s), acquéreurs...). Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas à notre agence à des fins étrangères à l'exécution de la mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit. En nous confiant vos données, vous acceptez de bénéficier des services gratuits d'informations concernant notre portefeuille de biens, nos actions ponctuelles et les services de notre agence. Ces informations peuvent être personnalisées. La confidentialité des informations est assurée par l'agent immobilier et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle l'agent immobilier est soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées à l'adresse suivante : www.inside-properties.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

Article 5 : Engagements du commettant envers l'agent

Le commettant certifie l'exactitude des informations fournies à l'agent immobilier et collaborera également au bon déroulement de la procédure de recherche et de vente. Le propriétaire autorise / ~~n'autorise pas~~ (*) l'agent immobilier à placer un panneau de mise en vente sur l'immeuble.

Article 6 : Litige

Les parties conviennent que tout désaccord ou différend relatif à la présente convention ou découlant de son interprétation ou de son application sera soumis à une médiation. À cet effet, les parties aux présentes s'engagent à participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant une personne ayant pouvoir de décision. Le médiateur sera choisi par les parties. À défaut d'accord amiable, tout différend relevant des présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement judiciaire du siège social de l'agent immobilier et seul le droit belge sera applicable.

Article 8 : choix du Notaire et Divers

Le notaire choisi par le commettant est Maître

NOTILIUS
A. CRUYSMANS
R. VERSTRAETE



Si la mission est réalisée endéans le délai de rétractation et avant que le commettant n'ait fait valoir son droit, les honoraires seront définitivement dus par le commettant s'il a expressément marqué son accord pour que l'agent immobilier débute sa mission à dater de la signature de la présente convention.

Si le commettant exerce son droit de rétractation, il dédommagera du coût pris en charge par l'agent immobilier pour l'obtention des attestations et documents repris à l'annexe 1 ainsi que les frais raisonnables consentis par l'agent et dûment justifiés.

À ce titre (Biffer la mention inutile) :

a. Le commettant accepte que l'agent immobilier débute sa mission à la signature des présentes

~~b. Le commettant n'accepte pas que l'agent immobilier débute sa mission à la signature des présentes~~

En signant la présente convention, le commettant reconnaît avoir reçu préalablement de l'agent immobilier (non applicable en cas de mission signée en agence) :

- LE FORMULAIRE STANDARD DE RÉTRACTATION
- Les informations précontractuelles visées par le Code de droit économique (Titre VI -pratiques du marché et protection des consommateurs)
- La liste des attestations et documents requis pour la mise en vente du bien et la signature du compromis de vente (annexe 1)

A compléter manuscritement :

Fait le **10/01/2026**, à (adresse précise) **Uccle, 1071 chaussée de Waterloo**,

en autant d'exemplaires que de parties possédant un intérêt distinct, chacune d'elles reconnaissant avoir reçu le sien propre.

(* **Signature(s)** à faire précéder de la mention « **lu et approuvé** »

Commettant(s) / Vendeur(s)

lu et approuvé


Pour l'agent immobilier



MODÈLE DE FORMULAIRE DE RÉTRACTATION

Pour information : l'agent immobilier doit indiquer lui-même sur ce document son nom, son adresse géographique et, lorsqu'ils sont disponibles, son numéro de télécopieur et son adresse électronique. Si un commettant décide ensuite d'exercer son droit de rétractation, il complètera ce formulaire. Le commettant n'est toutefois pas obligé d'utiliser ce formulaire mais peut également faire une autre déclaration dénuée d'ambiguïté exposant sa décision de se rétracter du contrat.

Modèle de formulaire de rétractation

(Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat)

A l'attention de : L'agence Immobilière Inside Properties SPRL

Dont le siège social est établi Avenue Vanderaey, 159A à 1180 Bruxelles

N° d'entreprise : BE0721 493 621

Représentée par : Cédric Maes et Arnaud Badjou

Agréée IPI, sous le n° 503 965/502 709 assurée auprès de la SA AXA BELGIUM (730.390.160)

Email : hello@inside-properties.be

Je/Nous (*) vous notifie/notifions (*) par la présente ma/notre (*) rétractation du contrat

portant sur la vente du bien (*)/pour la prestation de service (*) ci-dessous (*)

Commandé le (*) /reçu le (*)

Nom du (des) consommateur(s)

Adresse du (des) consommateur(s)

Signature du (des) consommateur(s) (uniquement en cas de notification du présent formulaire sur papier)

Date :

(*) Biffez la mention inutile.



**INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES FOURNIES PREALABLEMENT A LA SIGNATURE D'UNE
CONVENTION DE SERVICES AVEC INSIDE PROPERTIES**

Bien concerné :

**Appartement en duplex situé au 3^{ème} et 4^{ème} étage au 22 square Georges Marlow à
1180 Uccle comprenant également une cave.**

L'agence immobilière INSIDE PROPERTIES SRL – siège social : avenue Vanderaey, 159A à 1180 Bruxelles
– siège d'exploitation : avenue Louise, 523 à 1050 Bruxelles - BE 0721 493 621 – AXA : BE44 7512 0970
4845 – email : hello@inside-properties.be – mobile : +32 (0) 477 19 23 29 & +32 (0) 475 907 028
Représentée par Cédric Maes et Arnaud Badjou. Agréés IPI, sous les n° 503 965 – 502 709 et assurés
auprès de la SA AXA BELGIUM (730.390.160).

Informations quant à nos services :

Contenu de la mission : Notre mission de recherche d'acquéreur est consentie à titre exclusif et ne nous autorise pas à signer et/ou conclure la vente au nom du propriétaire (pas de mandat). Nous sommes autorisés à solliciter, auprès des instances compétentes, tous les documents utiles à la négociation de la vente.

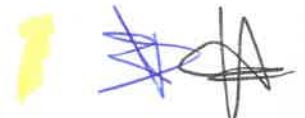
Nous prenons en charge toutes les publicités et opérations marketing en vue d'annoncer la vente de manière optimale, réalisons les visites de l'immeuble et informons mensuellement le propriétaire du suivi.

Durée de la mission, résiliation anticipée et prolongation tacite :

La convention est conclue pour 6 mois. Le commettant a le droit de mettre fin immédiatement au contrat à tout moment, et sans motif, moyennant le paiement à l'agent d'une indemnité de résiliation basée sur la rémunération qui serait due à l'agent par application de l'article «Honoraires de l'agence» et calculée sur le prix de présentation public au moment de la résiliation. Cette indemnité est équivalente à 50 % (maximum 50 %) si la résiliation anticipée intervient pendant les 3 premiers mois de la signature et à 25 % (maximum 25 %) si la résiliation anticipée intervient après les 3 premiers mois de la signature. A défaut de préavis adressé par l'une ou l'autre des parties un (1) mois avant l'échéance, le présent contrat sera prolongé par tacite reconduction aux mêmes conditions pour une durée indéterminée. En ce cas, chacune des parties pourra y mettre fin sans frais et à tout moment moyennant :

- un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée à l'autre partie si la durée initiale de la mission est de maximum 3 mois.

- un préavis de deux mois notifié par lettre recommandée à l'autre partie si la durée initiale de la mission est supérieure à 3 mois.



Droit de rétractation :

Dans les 14 jours calendriers à compter du lendemain de la signature du présent contrat, le consommateur a le droit de se rétracter de son engagement, sans frais, à la condition qu'il en informe l'agent immobilier aux coordonnées reprises ci-dessus. En ce qui concerne le respect du délai, il suffit que la notification soit envoyée avant l'expiration de ce dernier. Si la mission est réalisée endéans le délai de rétractation qui suit la signature de la convention et avant que le commettant n'ait fait valoir son droit de rétractation, les honoraires seront définitivement dus par le propriétaire s'il a expressément marqué son accord pour que l'agent immobilier débute sa mission à dater de la signature de la future convention.

Honoraires :

Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence INSIDE PROPERTIES percevra une rémunération équivalente à 4% htva calculée sur le prix de vente obtenu et/ou accepté par le propriétaire.

Si aucun candidat acquéreur, s'étant engagé fermement à acquérir, n'est trouvé par l'agent, le propriétaire ne sera redevable d'aucune rémunération. Si la vente n'est pas finalisée en raison de la réalisation d'une condition, indépendante de la volonté du propriétaire, aucune rémunération n'est due à l'agent.

Déontologie :

Les agents immobiliers sont soumis aux règles déontologiques énoncées par le code de déontologie de l'IPI et à ses deux directives annexes, approuvés par arrêté royal du 29.06.2018. Ce code et ces directives peuvent être consultés sur le site Internet de l'IPI : www.ipi.be .

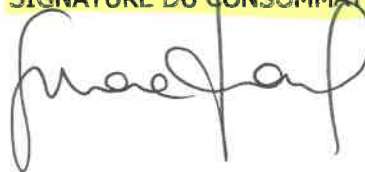
L'IPI a pour mission de statuer sur les plaintes disciplinaires. Les plaintes doivent être adressées à l'attention de l'assesseur juridique de la Chambre exécutive de l'IPI (rue du Luxembourg 16 B - 1000 Bruxelles ou par e-mail : ce@ipi.be), mentionner le nom de l'agent immobilier concerné ainsi que les griefs qui lui sont faits et, dans la mesure du possible, être accompagnées des pièces probantes. Si, au terme de l'instruction, l'affaire est renvoyée devant la Chambre exécutive, celle-ci peut prendre quatre types de sanction : l'avertissement, le blâme, la suspension et la radiation.

En signant la convention de l'agent immobilier, le consommateur reconnaît avoir reçu préalablement ces informations précontractuelles ainsi que le modèle ci-joint de formulaire de rétractation.

Le présent document a été établi en deux exemplaires signés par le consommateur, l'un étant remis à ce dernier, l'autre à l'agent immobilier.

Pour réception : **NOM DU CONSOMMATEUR + SIGNATURE DU CONSOMMATEUR**

SIMONA FERRETTI



ANNEXE 1

ATTESTATIONS ET DOCUMENTS REQUIS EN VUE DE LA MISE EN VENTE DU BIEN ET DE LA SIGNATURE D'UN COMPROMIS

| LISTE DES DOCUMENTS | EN POSSESSION DU COMMETTANT ET/OU A FOURNIR PAR CE DERNIER QUI SE CHARGE DE LA COLLECTE | | | A SOLLICITER/A REALISER PAR L'AGENT IMMOBILIER POUR LE COMPTE DU COMMETTANT A LA DEMANDE EXPRESSE DE CE DERNIER | | COUT PAR DOCUMENT/ATTESTATION ET NON INCLUS DANS LA COMMISSION FIXEE DANS LA MISSION RESTANT A CHARGE DU COMMETTANT (répartition) | | | |
|--|---|-----|------------|---|-----|---|--|---|--|
| | OUI | NON | SANS OBJET | OUI | NON | SANS OBJET | COUT DU PRESTATAIRE SOLLICITE (coût réel sur base facture TVAC adressée au commettant) | COUT DES DEMARCHES REALISEES PAR L'AGENCE POUR L'OBTENTION DU DOCUMENT/DE L'ATTESTATION | COUT TOTAL par attestation/document (addition des deux colonnes précédentes) – sans objet si les démarches de l'agent immobilier sont offertes |
| Certificat de Performance Énergétique (PEB) | X | | | | | | | | |
| Attestation de Contrôle Électrique | X | | | | | | | | |
| Renseignements urbanistiques | X | | | | | | | | |
| D.I.U (dossier d'intervention ultérieure) | X | | | | | | | | |
| Attestation sol | | X | | | | NOTAIRE. | | | |
| Attestation étanchéité cuve à mazout | | | X | | | | | | |
| Titre de propriété | X | | | | | | | | |
| Contrôles périodiques pour chauffage central | X | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------|--|
| <p>Les documents obligatoires pour la vente d'un lot en copropriété</p> <ul style="list-style-type: none"> • les PV des Assemblées Générales des 3 dernières années. • le dernier Bilan approuvé par la copropriété. • le montant du fond de roulement et fond de réserve. • le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur. • le Règlement de Copropriété en vigueur. | | | | | | | | |
| <p>Le contrat de Bail en cours</p> | | | | | | | | |
| <p>Courrier recommandé au locataire l'avertissant de la vente et offre de vente (région bruxelloise)</p> | | | | | | | | |
| | | | | | | | <p>GRAND TOTAL : 0 €</p> | |

Le commentant déclare avoir été parfaitement informé par l'agence immobilière de ce que les coûts des documents et/ou attestations reprises dans la présente liste seront à sa charge exclusive et que lesdits documents/attestations seront facturés au coût réel. Le coût des démarches réalisées par l'agent immobilier pour obtenir lesdits documents et/ou attestations sont inclus / ne sont pas inclus (biffer la mention inutile) dans la commission de l'agent immobilier. S'ils ne sont pas inclus, ils feront l'objet d'une facturation séparée à charge du commentant.

Fait à Uccle, le 10/01/2026